



# **ALERTE LOGEMENT**

**CONFERENCE DE PRESSE CONJOINTE  
CHAMBRE DES METIERS & FEDERATION DES ARTISANS**

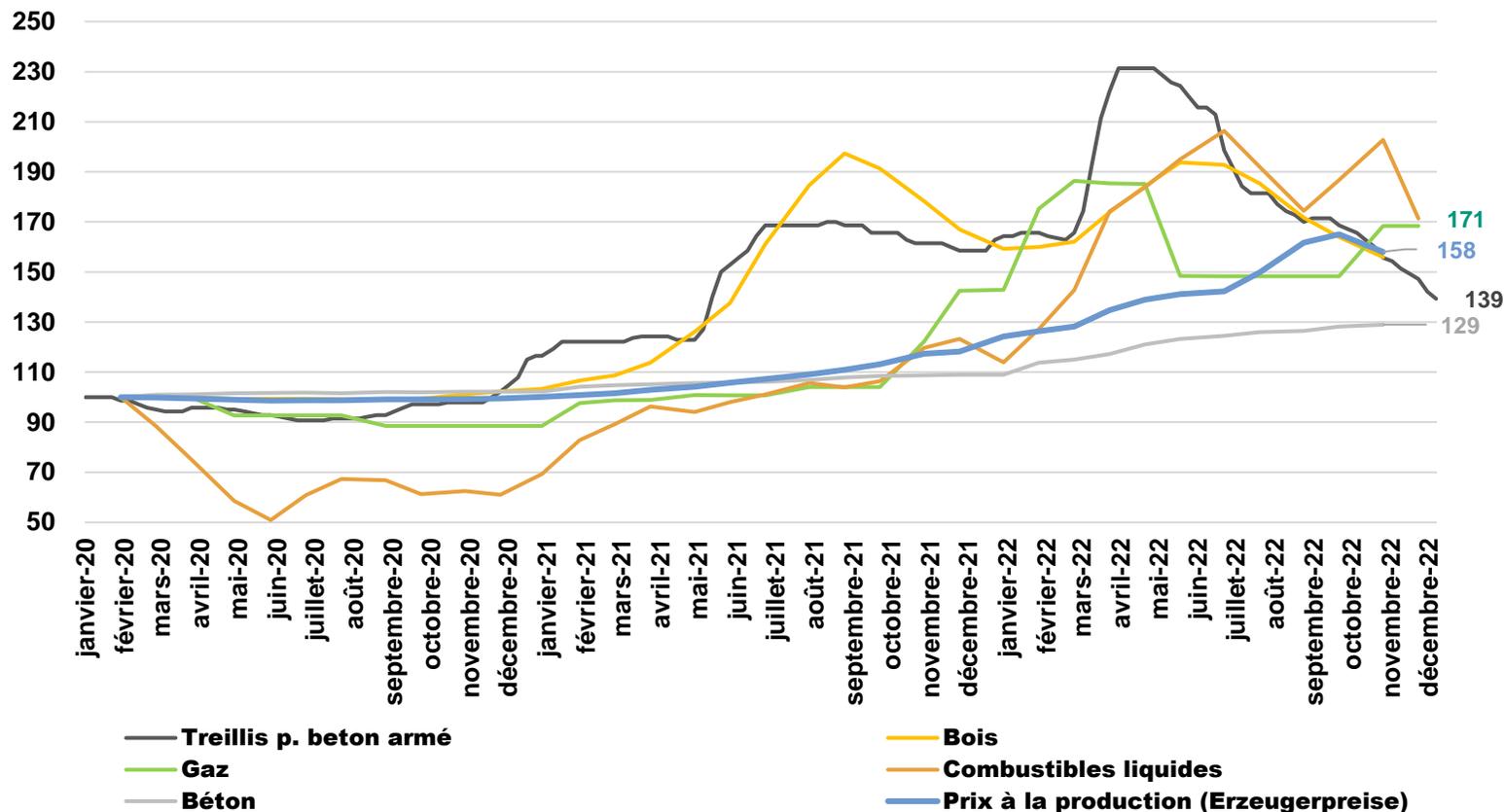
# Portrait de la construction

- Artisanat au Luxembourg
  - Nombre d'entreprises: 8.500
  - Emploi: 102.000
  - PIB: 10%
- Construction
  - Nombre d'entreprises: 4.000
  - Emploi: 60.000
- Construction = secteur-clé de l'économie qui intervient dans la construction de :
  - Logements
  - Bâtiments industriels, de bureaux, ...
  - Infrastructures publiques (établissements scolaires, hôpitaux, ..)
  - Infrastructures de transports (réseau routier, ferroviaire, ...)
- Spécificité: construction sur commande; chaque immeuble = prototype

## Construction dans un contexte de poly-crise

- Mars 2020: **pandémie**
- Février 2022: **guerre en Ukraine et crise énergétique**
- Construction confrontée à **trois facteurs défavorables**:
  - Explosion des coûts sur tous les fronts : énergie, matériaux, frais de personnel
  - Augmentation des taux d'intérêt → rend d'autres types d'investissements que l'investissement immobilier plus attractifs
  - Hausse de 1 % taux hypothécaire → baisse de 8% dans l'investissement immobilier résidentiel (source: BCE)
  - Climat d'incertitude plombant la demande (surtout l'investissement dans le logement locatif)

# Hausse généralisée des coûts

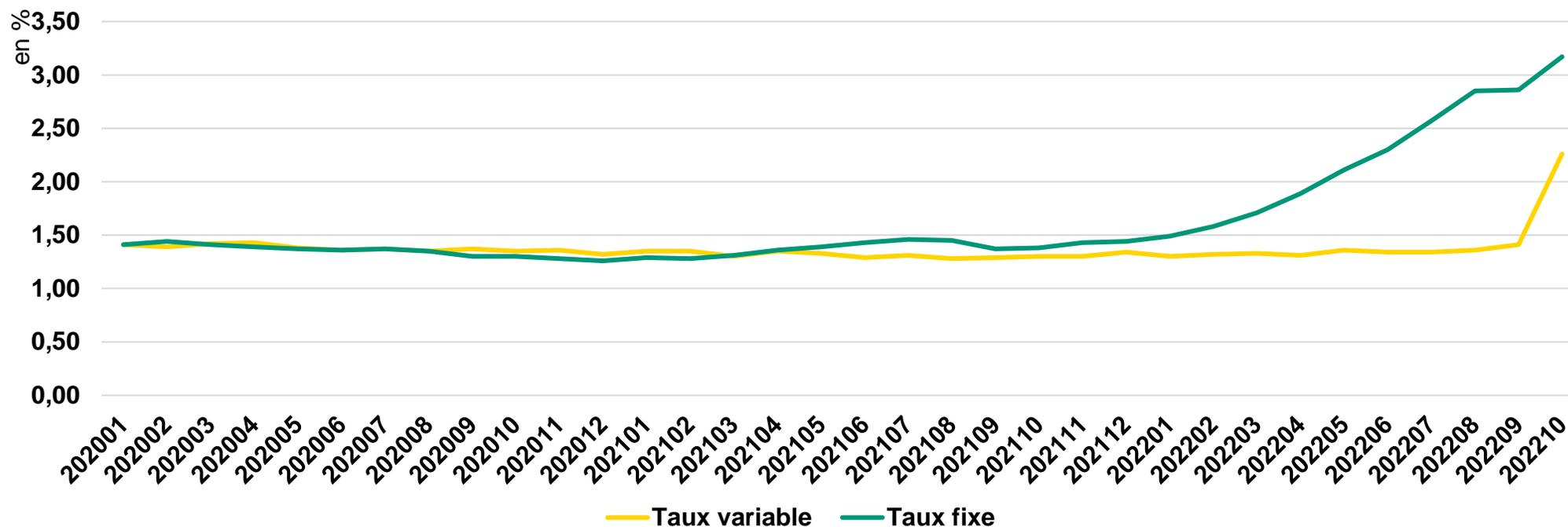


- ◆ La majorité des prix a reculé depuis le début de la guerre
- ◆ Mais ils demeurent à un niveau très élevé comparé aux prix d'avant la crise sanitaire (janvier 2020)
- Bois : +56%
- Treillis pour béton armé : +39%

Sources : Belmetal, DESTATIS, STATEC, Calcul : Chambre des Métiers

# Hausse des taux d'intérêts

Taux d'intérêt sur crédits immobiliers contractés par les ménages résidents

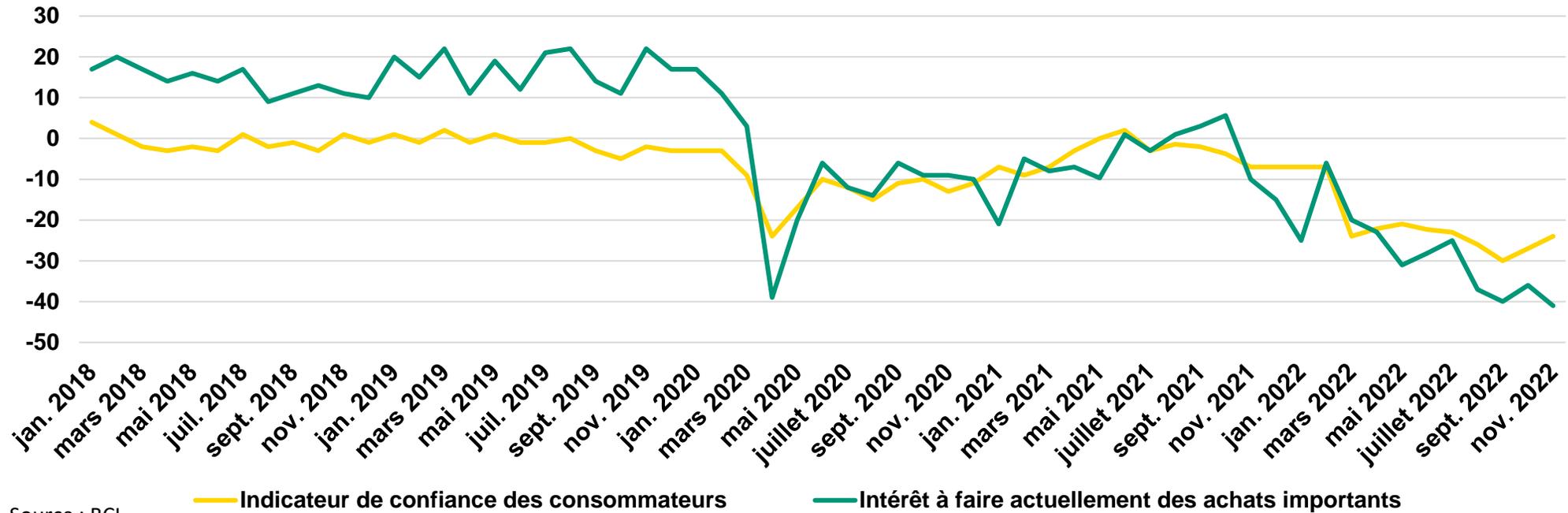


Source : BCL

# Climat d'incertitude

Tant au niveau des clients privés, professionnels & publics

## Enquête de conjoncture auprès des consommateurs



Source : BCL

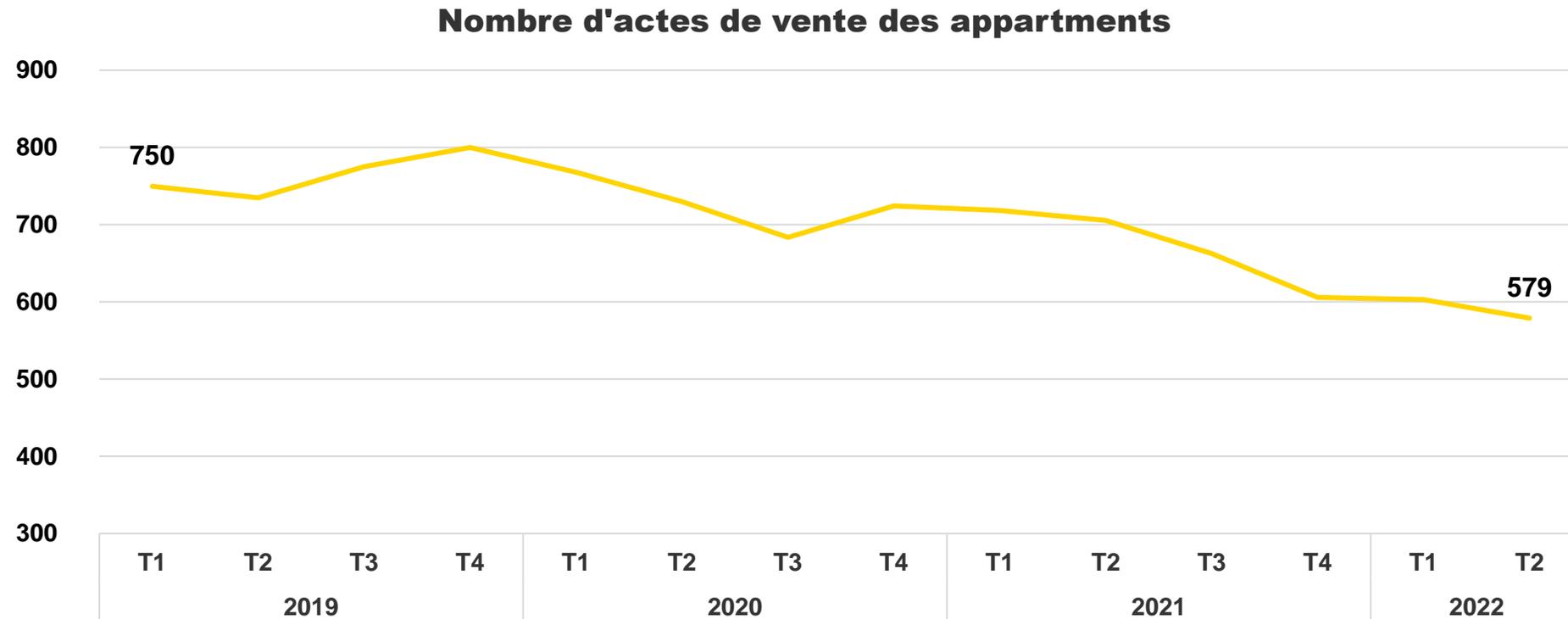
# Situation économique de la construction

## Perspectives peu favorables

- Baisse du nombre d'actes de vente d'appartements neufs [Source: STATEC]
- Baisse importante du volume bâti autorisé de logements [Source: STATEC]
- Chute du volume de nouveaux crédits immobiliers (malgré les augmentations des prix immobiliers) [Source: BCL]

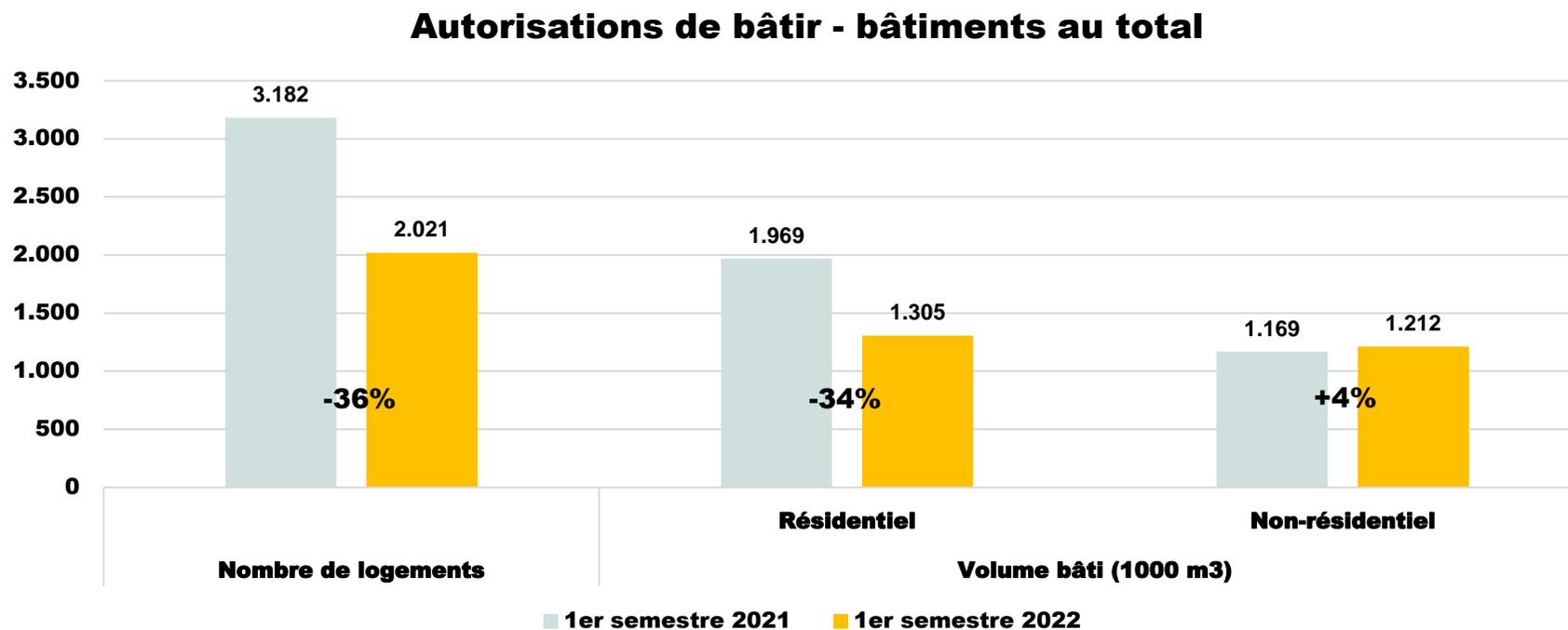
# Baisse du nombre d'actes de vente d'appartements

**Appartement neuf : -23% entre T1 2019 et T2 2022 (Source : STATEC)**



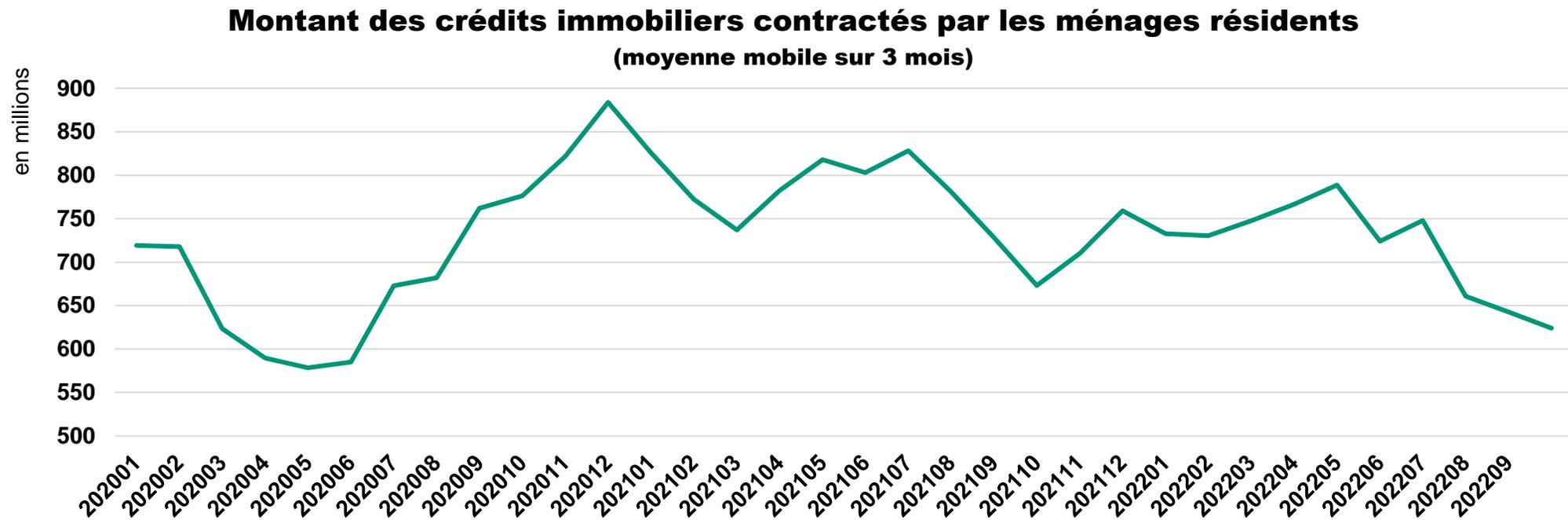
# Baisse du volume bâti autorisé - logement

**-34% mois janvier - juin 2022 (Source : STATEC)**



# Baisse des nouveaux crédits immobiliers

**Ménages : -6% sur les 10 premiers mois de 2022 p. r. à 2021 (Source: BCL)**



Source : BCL

## Alerte Logement

- En résumé, la situation économique de la construction risque de s'empirer rapidement au cours des prochains mois
- Estimation du secteur pour l'année 2023: **la production diminuera de 1.500 unités** (en passant de 3.800 à 2.300 logements achevés)
- Vu le contexte économique difficile qui risque de se détériorer davantage en 2023, la Chambre des Métiers et la Fédération des Artisans demandent des
- **Mesures d'urgences temporaires à prendre sur 12 mois**

## Objectifs

- Ne pas ralentir la cadence de construction
- Affaïssement de la production / offre de logements accentuerait les tensions sur le marché du logement (éviter accélération des prix)
- Ce manque supplémentaire de logements ne pourra que très difficilement être résorbé

## Mesures d'urgence temporaires (1)

### 1. Abolir les frais d'enregistrement sur la quote-part de la construction déjà réalisée

- Ne pas pénaliser gens qui achètent des logements réalisés sur stock
- Supprimer les frais d'enregistrement de 7% sur la quote-part de la construction déjà réalisée (idem à la vente en état de futur achèvement – VEFA)
- Face à la pénurie actuelle de logements: **ne pas ralentir la cadence de construction** de logements
- Permettre aux constructeurs de constituer des stocks de logements
- Maintenir les salariés dans l'emploi

## Mesures d'urgence temporaires (2)

### 2. Fonds spécial de soutien au développement du logement

- **Proposition:** utiliser ce Fonds pour acquérir des projets privés mis en « on hold »
- Mise en concurrence via des appels d'offres, à l'image des projets photovoltaïques d'envergure
- Permettre aux acquéreurs publics d'acquérir des projets immobiliers au meilleur prix
- Augmenter offre de logements abordables

## Mesures d'urgence temporaires (3)

### 3. TVA Logement 3%

- Introduit en 2002 sur les travaux de construction et de rénovation de logements affectés à des fins d'habitation principale avec un plafond de 50.000 €
- Entretiens: hausse sensible des prix du logement & augmentation du taux de TVA « Zweitwohnung » de 15% à 17%
- **Proposition:** rehausser le plafond actuel de 50.000 à 100.000 € par logement créé ou rénové

## Mesures d'urgence temporaires (4)

### 4. TVA Logement pour la construction de logements locatifs neufs

- Depuis le 1er janvier 2015: taux super-réduit de 3% n'est plus applicable à la « Zweitwohnung »
- Application du taux de 17%
- **Proposition:** réintroduire temporairement le taux de TVA de 3% sur la construction de logements locatifs (neufs)

## Mesures d'urgence temporaires (5)

### 5. Crédit d'impôt sur les actes notariaux (« Bëllegen Akt »)

- Abattement de 20.000 €: introduit pour diminuer les frais accessoires à l'acquisition d'un logement
- **Proposition:** augmenter le crédit d'impôt de 20.000 € à 30.000 €

## Mesures d'urgence temporaires (6)

### 6. Revoir les mesures annoncées à l'égard des investisseurs dans le logement locatif

- Certaines mesures décidées ou envisagées envoient des signaux négatifs aux investisseurs dans la pierre (amortissement accéléré, réforme bail à loyer, ...)
- **Coup de frein supplémentaire**
- **Proposition**: revoir certaines mesures pour maintenir l'attrait pour ce type d'investissement, surtout dans le contexte actuel (inflation & taux d'intérêts élevés)
  - Reconsidérer la baisse de l'amortissement accéléré de 4% à 2% (le taux de 4% pouvant être appliqué au maximum 2 fois)
  - Lier le rendement maximal du capital investi (plafond) à l'évolution des taux d'intérêts (bail à loyer)

## CONCLUSION

- Si le contexte actuel est difficile pour le secteur de la construction, la situation économique risque de s'empirer sur l'année 2023, et ce très rapidement
- Tous les indicateurs précurseurs sont dans le rouge: baisse du carnet de commandes, chute du volume bâti autorisé (logements) + baisse des crédits immobiliers
- La Chambre des Métiers et la Fédération des Artisans demandent des **mesures d'urgences temporaires** pour stabiliser la situation
- Objectifs poursuivis:
  - Ne pas ralentir la cadence de construction
  - Affaissement de la production / offre de logements accentuerait les tensions sur le marché du logement (éviter accélération des prix)
  - Ce manque supplémentaire de logements ne pourra que très difficilement être résorbé



**MERCI**